

חוזי החכירה

עו"ד חגי שבתאי



המינהל יוצר מהומה מיותרת במושבים

החלטת 1311 של מועצת מקרקעי ישראל מציעה חכירה לדורות, אבל עלולה להנציח מצב של חוסר צדק

אין החלטות רבות של מועצת מקרקעי ישראל שיכולות לגרום למהומה כמו החלטת 1311 שנכנסה בימים אלה לתוקף. 1311 עוסקת באישור העקרונות של חוזי החכירה לדורות של האגודה והמתיישב במושבי העובדים ובכפרים השיטופיים. הוויכוח העיקרי סביב ההחלטה היה על הכוונה של רשות מקרקעי ישראל להכתיב בהסכמים תנאים חדשים לרעת האגודות והחברים. מול ההודמנות החשובה, ואולי אף ההיסטורית שיוצרת החלטת 1311 להסדרת הקניין של החברים בנחלותיהם ותחולת החלטת 1155, יש לשים לב לתנאים הבאים בהחלטה: החתימה על חכירה לדורות מותנית בהסדרת השימושים החורגים בחלקות ב' וג' במושב. תנאי זה לבדו עלול לגרום לדחייה של שנים רבות בחתימה עם מושבים רבים.

עיכוב מיותר שמקורו במחדלי המינהל

מדוע לעכב את ההסדרה הקניינית של חברי המושב, מעמד שנמנע מהם רק בגלל מחדלי המינהל, עד לטיפול בעניין השימושים החורגים? טוב יעשה המינהל אם יקדם את החתימה על החכירה לדורות וישאיר את הסוגיה השנייה לשלב הבא. הרי חתימה על החוזה שמסדיר את הקניין של הנחלות אינה מהווה הכרה בשימושים החורגים. יתרה מכך, יש כאן "גול עצמי" של המינהל שמתעקש על דרישה זאת, שהרי חוזה מסודר עם שוכר דווקא מעניק בסיס טוב יותר לדרישה להסדרה של חריגות. עוד תנאי שמעמיד המינהל הוא שעם החתימה על החוזה החדש, שטחים שונים לא ייכללו בו באופן חד-צדדי: שטחים בייעוד ציבורי, שטחים שמיועדים לתע-סוקה בתוכנית תקפה, נחלות לא מאוישות (כולל חלקות ב' שלהן), חלקות א' של נחלות שבשימוש לא מוסדר, ולכן אי אפשר להח-כירן. במילים אחרות, זוהי למע-שה הפקעה ללא פיצוי וללא הליך תקין של מבנים ושטחים שפותחו והוקמו על ידי המושבים.

חתימה על החוזה ממילא אינה מהווה הכרה בשימושים החורגים, ולכן יש כאן "גול עצמי" של המינהל שמתעקש על דרישה זאת

יש להגיד עוד שהחוזה קובע שמטרת החכירה היא ל"מגורי החוכר ושימוש חקלאי" (בחלקה א') ושימוש חקלאי ביתר השטחים – קביעה שאינה עולה בקנה אחד עם השימושים הלא חקלאיים שהותרו בהחלטות שונות של המינהל לאורך שנים. כוונת המינהל, ככל הנראה, היא שהחלטות אלו יהיו חריג למטרת "העיבוד החקלאי", מתוך ראיית המושבים והכפרים השיטופיים כמקום עיבוד חקלאי ומגורי החקלאים המעבדים – ראייה המנוגדת להיסטוריה של ההתיישבות, הרואה בעצם קיומם של יישובים מטרה בפני עצמה.

המינהל יוצר פרצה בהליכי הקבלה

תנאי החוזה החדשים קובעים פתח להעברת זכויות בנחלות ללא הסכמת האגודה, כלומר הענקת סמכות למינהל להעביר זכויות בנחלות במקרים חריגים שבהם לרעת המינהל שיקולי האגודה אינם סבירים. תנאי זה עלול להוות פרצה בהליכי הקבלה, שיהיו דומים יותר ויותר להליכי קבלה בהרחבות הקהילתיות, מה שבעצם יהפוך את המושבים ליישובים קהילתיים.

כמו כן, הוראות רבות בחוזה צפויות להשתנות בהתאם להחלטות עתידיות של מועצת מקרקעי ישראל, מה שאומר שגם החוזה החדש אינו מבטיח לאגודה או לבעל הנחלה זכויות ברורות. כמו כן, המינהל שומר לעצמו את הזכות לקדם שינוי ייעוד גם לאחר החתימה וגם בנוגע לחלקת המגורים בנחלה. יש לקוות שנושאים אלה יתוקנו בנוסח הסופי של החוזה.

הכותב הוא שותף מייסד במשרד חגי שבתאי שפירא המתמחה באגודות שיטופיות, רשות מקרקעי ישראל, תכנון בנייה ומקרקעין